Környezeti szennyezéssel érintett ingatlanok értékcsökkenésének meghatározása

Horváth Kálmán

DOI: [10.30921/GK.72.2020.5.4](https://doi.org/10.30921/GK.72.2020.5.4)

Absztrakt: A tanulmány az igazságügyi szakértői tevékenység keretében vizsgálja a mobilátjátszó-tornyok által a környező ingatlanok forgalmi értékében bekövetkezett értékcsökkenés rendezésének lehetőségét. Az ingatlanértékelők a forgalmi értéket a környezet ingatlanpiacának adataival történő összehasonlítással határozzák meg. Alkalmazzák továbbá a költségalapú megközelítést is, amely szerint az ingatlan értéke megegyezik az ingatlanból származó tiszta jövedelem jelenlegi értékével.

Az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett értékcsökkenés mértéke általában megegyezik a tulajdonosi kártérítés mértékével. A tulajdonosok a kártérítést – megegyezés hiányában – bírósági úton tudják érvényesíteni. Az eljáró bíróság kirendelő végzésével a szakértő feladatává teszi a peres ingatlanok forgalmi értékének és értékcsökkenésének meghatározását. A tanulmány ismerteti a Kúria néhány figyelemreméltó ítéletét, amelyek eseti ítéleti, illetve jogegységi szinten eldöntik a kártérítés mértékét.

Abstract: The study examines in the framework of court expert activity the possibility of compensation of turnover value depreciation of the surrounding properties caused by mobile transmission towers. Property appraisers determine the value of the turnover by comparing it with data from the surrounding real estate market. They also apply the cost-based approach, according to which the value of the property is equal to the present value of pure income from the property.

The rate of turnover value depreciation of the property shall be usually equal to the amount of compensation of the owners. The owners can claim the compensation by judicial means in the absence of a settlement. The competent court is acting by appointment of the expert to determine the value and depreciation of the properties under court proceeding.

The study presents some of the most notable judgments of the Curia, which decide the rate of compensation at the level of ad hoc judgment or ruling on legal uniformity matters.

Kulcsszavak: mobilátjátszó-tornyok, ingatlan-értékcsökkenés, kártérítés

Keywords: mobile transmission towers, real estate value depreciation, compensation

Az ingatlanok értékcsökkenésének számszerűsítése

A szennyezett ingatlanok piaci értékének megállapítására napjainkban már nagy módszertani apparátus áll rendelkezésünkre. Mindennapi életünk egyik releváns problémája a környezettudatosság, így a társadalom és tudomány egyaránt érzékeny a környezetszennyezésre. Az egyes szennyező források által okozott, különböző jellegű károsodásoknak az emberekre, a környezetre, a gazdaságra gyakorolt hatását a problémával foglalkozó tudományterületek részletesen vizsgálják. A figyelem azonban egyelőre nem fordult az ingatlanszektor felé, nem ismert széles körben az a hatásmechanizmus, amit egy szennyező forrás a környező ingatlanok piaci értékére gyakorol. Ugyanakkor a negatív hatásokat az ingatlantulajdonosok felismerték, így egyre nagyobb számban folyamodnak kártalanításért vagy kártérítésért. A szennyezett – angol

nyelvhasználat szerint „stigmatizált” – ingatlanok értékcsökkenésének számszerűsítése nemcsak társadalmi szempontból jelentős, de figyelembevétele nemzetgazdasági döntések előkészítésénél is elengedhetetlen.

Az értékelést befolyásoló kemény és puha tényezők

Az EU 2004-es irányelve (2004/35/CE) szerint a környezeti károk megelőzését és felszámolását a „szennyező fizet” elvének alkalmazásával kell megoldani. E szerint az irányelv szerint a szennyező az, aki közvetlenül vagy közvetve károsítja a környezetet, vagy aki olyan körülményt hoz létre, vagy olyan létesítményt üzemeltet, amely ilyen károokra vezet. A károkozás, vagyis az ingatlanokat terhelő stigma lehet pl. egy mobilátjátszó-torony, egy magasfeszültségű vezeték, repülőtér zajövezete és hulladék-lerakóhely stb. Csoportosíthatjuk az ilyen stigmatizált ingatlanokat a szennyezés fajtája vagy hatása szerint, illetve

a harmadik lehetséges csoportosítás a szennyezés időtartama. A szennyezés mértékével kapcsolatos közvélekedés az idővel változhat, míg a mérési módszerek, technológiák korszerűsödnek, a szennyezési határértékek – a tudomány fejlődésével – egyre pontosabbá válnak, közben a társadalom toleranciaszintje is változik. Egyszerű volna a téma kezelése, ha a stigmatizált ingatlanok értékelését kizárólag a mérhető és tudományosan magyarázható tényekre építhetnénk. Ugyanakkor az érték legfontosabb változója a társadalmi közeg, amelynek ítélete korról korra, helyszínről helyszínre változik. A tudományosan igazolható tények egy sajátos, társadalmi szűrőn keresztül jelentkeznek, és okoznak változást a piaci értékítéletben, azaz az ingatlanok forgalmi árában. Mindezt a piaci – forgalmi – érték definíciója szempontjából tekinthetjük relevánsnak. A Tegova (The European Group of Valuers) útmutatója a piaci értéket a felek közötti alkuval modellezi, vagyis részben az emberi tényező felelős az

érték kialakításáért. Így a stigmatizált ingatlan forgalmi értéke csak részben magyarázható „kemény” tényekkel, megjelennek a „puha”, a közvetítő társadalmi közegtől függő értékmódosító tényezők is. Az ingatlanértékelők elsősorban a közvetlen összehasonlításokkal szokták megállapítani a piaci értéket, különösen olyan ingatlanoknál, amelyek nagy számban fordulnak elő a piacon. (Ilyenek a lakó- és üdülőingatlanok, építési telkek stb.) A szennyezett ingatlanok esetében az értékmódosító tényezők között megjelenik a stigma, mint a szennyezés „kemény” és „puha” tulajdonságainak együttes értékalkotója. A szennyezett ingatlanokra azonban ez az értékelési megközelítés sok esetben nem alkalmas, ugyanis viszonylag ritka az a tranzakció, ahol egy stigmatizált ingatlan cserél gazdát. Adathiányos esetekre az egyszerű összehasonlító eljárást továbbfejlesztették. A mintateres összehasonlításnál az értékelő azt feltételezi, hogy a helyi ingatlanforgalmat (trendeket és fajlagos árakat stb.) csak egy tényező, a szennyezés térítette el. Ez azt jelenti, hogy amennyiben egy hasonló, nem szennyezett terület – a mintatér – forgalmáról tud adatokat szerezni, akkor csak ennek a tényezőnek a figyelembevételére lesz szükség. A mintaterület kiválasztásánál szerepet játszik a fekvés, az épített környezet, a használók összetétele, mindenekelőtt azonban az ingatlanforgalom mutatói. Mintatérként használatos a vizsgált terület szennyezés előtti forgalma, itt korrekciót csak az eltelt idő miatt kell alkalmazni. Vannak olyan esetek, amikor valamilyen előtanulmányból, kutatásból ismert az értékcsökkenés várható mértéke, amelyet egy specifikus szennyező forrás okoz. Ilyen például a mobiltelefonátjászó-torony esete, amelynek a környező ingatlanokra gyakorolt értékcsökkentő hatásának meghatározására különböző kutatási eredmények állnak rendelkezésre. Amennyiben az értékelő rendelkezik korábban meghatározott, jól igazolt változókkal, úgy a mintatér forgalmának elemzése magában is elegendő. A stigmatizált ingatlan piaci értékéhez ugyanis el lehet jutni a mintatér összehasonlító adatainak és az

értékcsökkenési változónak a különbségeként. Az összehasonlító modellnek a szakirodalomban legtöbbet idézett és vizsgált verziója az úgynevezett „hedonikus” modell. Ennek a többváltozós regressziós megközelítésének az a lényege, hogy az ingatlan értékét különböző értékalkotókra bontják, ezekhez korrekciós tényezőket rendelnek, amelyek „árnyékként” kifejezik az egyes értékalkotók súlyát. Amennyiben kellően részletes adatsorok állnak az értékelő rendelkezésére a szennyezett ingatlan környezetének forgalmáról, vagy egy hasonló mintatér forgalmáról, úgy nagy apparátus áll segítségére a stigma által előidézett értékcsökkenés megállapítására. Tényleges tranzakciók hiányában azonban más módszerhez, más megközelítéshez kell folyamodni.

Megközelítések és kockázatok

Az egyik leghatékonyabb értékelői módszernek tekinthetjük a „költség-alapú” megközelítést. Ennek alkalmazásához elengedhetetlen követelmény, hogy a szennyezés és annak negatív hatása – legalább részlegesen – beruházással, illetve műszaki eszközökkel felszámolható legyen. Vannak esetek, amikor a kármentesítés megtörténhet (például a kifolyt szennyező anyag hatástalanítása, eltávolítása). Előfordulnak más esetek, amikor a kárelhárítás csak részleges (például egy zajvédőfal építésével a zajhatás nem szűnik meg, csak az intenzitása csökken). Az értékcsökkenés számításának az az alapelve, hogy az érintett ingatlanra vonatkozó hatástalanítási beavatkozás költségét mint értékcsökkenést állítjuk szembe az ingatlan – szennyező hatás nélküli – piaci értékével. Meg kell azonban jegyezni, hogy a teljes hatástalanítás nemcsak a műszaki beavatkozást, hanem az ehhez tartozó kockázatok kezelését, azaz a monitoringot, a hatósági eljárási díjakat, az esetlegesen kiszabott büntetést, az elvesztett bevételeket, vagy az elmaradt fejlesztési lehetőséget és a nem fizikai tényezők (félelem és ellenérzés stb.) kezelését is jelenti, így ezen költségelemek mindegyikét számba kell venni. A

költség-alapú megközelítésnél fontos ismerni a szennyeződés időbeni lefutását, illetve ennek értékmódosító hatását. A költségekkel való közelítés csak bizonyos esetekben követi a piaci viszonyokat. Amennyiben a hatástalanítás viszonylag egyszerűen és véglegesen megtörténhet, és ha ennek költsége lényegesen kisebb, mint az ingatlan értéke, akkor a tapasztalat szerint a piaci szereplők is ennek alapján számolnak. Tartós, nehezen eltávolítható vagy vitatható mértékű és kiterjedésű szennyezésnél a költségmódszer félrevezető eredményre is vezethet. A harmadik módszertani csoportként a „hozamszámítással” való piaci érték megállapítása kínálkozik. Ez a módszer azon a befektetői szemléleten, közgazdasági alapelven nyugszik, amely szerint egy vagyontárgynak (ingatlanok és létesítmények stb.) annyi az értéke, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Abban az esetben, ha a szennyezéssel érintett ingatlan a jövedelemtermelő ingatlanok csoportjába tartozik (például a bérbeadással hasznosított ingatlan), úgy a legjobb számítási modellt a jövedelmek csökkenésére lehet felépíteni. Amennyiben például egy lakás rendkívül zajos, úgy azt kell vizsgálni, hogy milyen mértékben csökkennek a piaci bérleti díjak egy átlagos adottságú bérlakás díjához viszonyítva. A szennyezett ingatlanra felírt pénzfolyam eredménye – nettó jelenértéke – a stigmatizált ingatlan piaci értékét adja meg. A szennyezett ingatlanra gyakran magasabb befektetői kockázat jár együtt, így az alkalmazott tőkésítési kamatláb növekedhet. Amíg a bérleti díjak csökkenését egy szennyezett ingatlanról viszonylag egyszerűen – összehasonlítás-sal, illetve piaci felméréssel – tudjuk megbecsülni, ugyanakkor a befektetői kockázatok növekedésére nincs adekvát adatbázis. Ennek következtében ez az értékelői módszer erős szubjektív becslési elemet tartalmazhat. A hozamszámítás egyik szokásos módja a befektetési célból épült ingatlanoknál a „maradványérték” módszer. Ennek során a várható bevételek idősorával a befektetés költségeit (tervezés, építés és marketing stb.) állítják szembe. Így lehet megközelíteni

– a szennyezett ingatlan megtisztítási költségének hozzáadásával – a hozamtermelő ingatlan értékcsökkenésének mértékét. Az előző pontban leírt ún. „kevert” módszerben a hatástalanítási költségek és a csökkentett bevételek időszora egy pénzfolyammodellbe kerül, figyelembe véve a beavatkozással folyamatosan növelhető bevételtermelő képességet is.

A nemzetközi gyakorlat a stigmatizált ingatlanok esetében egy negyedik értékelési megközelítést is használ, ezt a módszertani csoportot a szakirodalom általában a „nemsztenderd” eljárások gyűjtőnév alatt említi. Ezen belül a szakértői véleménykérés módszerét – jellemzően – mint gyakorlati eszközt veszik igénybe. A felkért szakértővel – szakértői csoporttal, bizottsággal – szemben az az elvárás, hogy ismerje a szennyezés fajtáját és annak az ingatlanforgalomra gyakorolt hatását. Ugyanakkor az nem feltétlen követelmény, hogy a szakértő a konkrét eset minden vonatkozását ismerje. Az ingatlantulajdonosok, illetve használok hozzáállásának ismerete már a szociológiai vizsgálatok területére vezet. Ennek alkalmazása esetében ugyanis az érintett ingatlanhasználókat kérdezik meg – nagy mintát alkalmazva – az elvárásaikról és értékítéletükről. A kérdőíveket szakavatott kutatók állítják össze, egyben tesztelik a válaszok konzisztenciáját is. Nyilvánvaló, hogy a piaci értéket végső soron a felhasználók, azaz a piaci szereplők alakítják ki. Jól felépített közvélemény-kutatás (lekérdezés) eredményeképpen mindennél tisztábban látszanak azok az értékalkotók, amelyek a stigmatizált ingatlan végső piaci értékét meghatározzák. Ugyanakkor tisztában kell lenni azzal, hogy ez a módszer költséges, ezért alkalmazása csak kiterjedt szennyeződések esetében látszik reális alternatívának.

A szennyezett ingatlan piaci értékének megállapítására vonatkozó értékelési módszerek tárgyalásánál már utaltunk az alkalmazási korlátokra. A megfelelő módszer vagy módszerek kiválasztása lényegében három dologtól függ. Az adatok rendelkezésre állásától, az ingatlan rendeltetésétől és a szennyezés típusától. Figyelemmel

kell lennünk azonban arra, hogy a projekt költségvetésének függvényében is döntést kell hozni, ugyanis egyes módszerek alkalmazásának jelentős a költségigénye.

A szennyezett ingatlanok piaci értékének megállapítására nagy módszertani apparátus áll rendelkezésünkre, amelyet nemzetközileg is és hazánkban is eredményesen tudunk alkalmazni. Nyilvánvaló, hogy az ingatlanpiac alaposabb felmérésével és megismerésével az előzőekben tárgyalt módszerek is jobb hatásfokkal működnek. Ugyanakkor az is egyértelműen megállapítható, hogy esetenként az értékmegállapításhoz sokkal hosszabb és költségesebb út vezet, mint egy hagyományos értékbecslés esetében.

Igazságügyi szakértő feladata az értékcsökkenés meghatározásában

Budapest Környéki Törvényszék szakértőt kirendelő végzésében a szakértői feladatot az alábbiak szerint írta elő:

- Határozza meg a perbeli ingatlanok az átjátszótorony megépítését megelőző forgalmi értékét, valamint a forgalmi értéket befolyásoló tényezőket.
- Határozza meg a perbeli ingatlanok jelenlegi forgalmi értékét. Nyilatkozzon, hogy a jelenlegi forgalmi érték meghatározásában melyek a figyelembe veendő szempontok.
- Adjon választ arra, hogy a perbeli ingatlanok jelenlegi forgalmi értékét mi befolyásolja, melyek az ingatlanok tekintetében az értéknövelő, illetve értékcsökkentő hatások, környezeti tényezők.
- Nyilatkozzon a tekintetben, hogy az ingatlanok forgalmi értéke változott-e az átjátszótorony megépítése óta. Amennyiben igen, az miben nyilvánul meg.

A szakértő szakvéleményét helyszíni szemle foganatosítása után terjessze elő. A szemle során részben szemrevételezéssel, illetve amennyiben szükséges, úgy műszeres méréssel határozza meg az átjátszótorony és a felperesi ingatlanok egymáshoz viszonyított

helyzetét, a torony láthatósági viszonyait, valamint a láthatóságot befolyásoló domborzati és fedettségi tényezőket. A helyszínen hallgassa meg a peres feleket és a felek jogi képviselőit. Foglaljon állást a peres felek, illetve jogi képviselőik által előterjesztett kérdések és észrevételek vonatkozásában.

Minden olyan, az épített környezethez nem tartozó – lényegileg környezetidegen – létesítmény, amelynek üzeme, kiterjedése vagy funkciója zavarólag hat a környezetre, az értékcsökkenést idéz elő. Ilyen létesítmények az átjátszótoronyok, a magasfeszültségű vezetékek, szél erőművek, az autópályák és repülőterek stb. Az értékcsökkenés három tényező kölcsönhatásával értelmezhető:

- az értékcsökkenéssel terhelt ingatlan adottságai;
- a környezetidegen létesítmény – jelen esetben az átjátszótorony – adottságai;
- a létesítmény, valamint a környezetükben fekvő lakó- és egyéb rendeltetésű ingatlanok kölcsönhatásának vizsgálata.

Az értékcsökkenéssel terhelt ingatlanok adottságai között vizsgálni kell az ingatlanok rendeltetését, használatának módját, építési idejét és esetleges avultságát és egyéb értékcsökkentő tényezőket.

Mobilátjátszó-torony lakókönyezetben

Az átjárótorony, vagy egyéb infrastrukturális létesítmény vonatkozásában vizsgálni kell a létesítmény kiterjedését, a tornyok esetében annak magasságát, műszaki paramétereit, a létesítmény építésének jogszabályi feltételeit, különös tekintettel az előírt környezeti határértékek betartására, továbbá a létesítmény állagát, esetleges avultságát.

Az értékcsökkenés elemzéséhez meg kell állapítani, hogy az átjárótorony és a környezetében lévő épületek egymással milyen kölcsönhatásban vannak. Ez a kölcsönhatás lehet kilátásvonás, illetve kilátáscsökkenés. A létesítményre való rálátás, a létesítmény keltette hang- és fényhatások (erős szélben zúgó hang, illetve éjszakai kivilágítás), végül, esetenként igen jelentősen megnyilvánuló tudati tényezők (idegenkedés, félelem, szorongás és egyéb mentális zavar jelentkezése). Nyilvánvaló, hogy a kölcsönhatások intenzitását alapvetően befolyásolja a két vizsgált építmény távolsága, valamint a rálátás mértéke.

A kölcsönhatások vizsgálatánál szakértői szempontból relevánsnak tekinthető annak vizsgálata, hogy az átjárótorony léte és üzeme mennyire befolyásolja a környező ingatlanok forgalmi értékét.

Az átjárótorony jellemzői közül mindenekelőtt a létesítésének helyét kell rögzíteni. A tornyot általában a közigazgatási egység belterületén létesítik, ezen belül is – a nagyobb fedettség biztosítása céljából – a domborzatilag magasabban fekvő helyszínt választják. A torony helyzete az ingatlan helyrajzi számával és vázrajzi (térképi) feltüntetésével egyértelműen meghatározható. A torony tartozékát képezi a mellette elhelyezett konténer, a térburkolat, kerítés és az esetlegesen létesített támfal. A torony – általában 40-60 m közötti – magassága az építési terven fel van tüntetve, szerkezete rácsos tartós acélszerkezet, általában vörös-fehér színűre festve. A tartószerkezet felső részén kerülnek elhelyezésre a távközlési antennák és az éjszakai megvilágítást biztosító világítótestek. A torony a magassági helyzete következtében uralja a környezet panorámáját. Ez a magassági helyzet

azzal – a per szempontjából releváns – következménnyel jár, hogy az általában néhány száz méter távolságra fekvő felperesi ingatlanok irányából a torony teljes terjedelmében látszik. A láthatóságot befolyásolhatja a felperesi ingatlanok és a torony között lévő terep magassági viszonya, valamint az esetleges – növényzet, légvezeték tartóoszlopai stb. által előidézett – fedettség mértéke.

A felperesi ingatlan – több felperes esetében valamennyi felperesi ingatlan – vonatkozásában vizsgálni kell az épületek felmenő falait, a vízszigetelést, az épületek körüli járdát, a teherhordó szerkezeteket, földemeket, a tetőszerkezet kialakítását, a homlokzat kiképzését, a nyílászáró szerkezeteket. A helyiségek vonatkozásában a burkolatot, az oldalfalak kiképzését (festett, tapétázott), valamint a „vizes” helyiségek kialakítását. A lakóépületek fűtési rendszerét, melegvízellátását. A lakóépületek alatti pincét, valamint a padlástér esetleges lakóterré alakítását. A lakóházak udvarának hasznosítását, esetleges burkolatát, kocsibejáró kialakítását stb. Az udvaron elhelyezett melléképületek helyzetét, állagát és méreteit. Vizsgálni kell továbbá az ingatlan közműellátottságát, azaz vízellátását, szennyvízelvezetésének módját, gázellátását, elektromosáram-ellátottságát.

A fő és melléképületeket a szakvélemény mellékletét képező magyarázó vázrajzon ábrázolni kell. A belső helyiségekről szintenként, méretekkel ellátott alaprajzot kell készíteni, és a belső méretekből meghatározni a helyiségek „hasznos” alapterületét.

„Az igazságügyi szakértői vizsgálatok kézikönyve” rámutat arra, hogy a műszaki szakvéleményekkel szemben alapvető követelmény a számszerűség, pontosság és ellenőrizhetőség magasabb szintjének biztosítása. Az ügyben kirendelt szakértőnek minden esetben azzal kell számolnia, hogy szakvéleményét a per során további szakértők is vizsgálni fogják, egyben arra kell törekednie, hogy a szakvélemény megállapításait – a várható fellebbezések során – magasabb fokú bíróságok is megalapozottnak, azaz az ítélet alapjául felhasználhatónak találják.

Az előzőekben ismertetett vizsgálatok alkalmasak a forgalmi érték meghatározására. A hazai bírósági gyakorlat általában az összehasonlító piaci adatokra épülő forgalmi érték meghatározását tartja követendő és egyben elfogadható módszernek. A hivatkozott módszerrel kimunkált szakértői értékbécslés annál pontosabb lesz, minél több – és a vizsgált ingatlanhoz minél jobban hasonló – ingatlant tudunk az eljárásba bevonni. Ez a módszer naprakész összehasonlító adatok birtokában általában jól követi az ingatlanpiac alakulását. A módszer alkalmazása – a bírósági gyakorlaton túlmenően – a piacon jelenlévő ingatlanok (lakások és üdülők stb.) értékelésének általánosan elfogadott módszere.

Az ingatlanforgalmi érték meghatározása során mindenekelőtt az összehasonlításra rendelkezésre álló piaci adatok halmazát, az úgynevezett alaphalmazt kell vizsgálat tárgyává tenni. Hiteles adatbázisként általában az illetékhivatal forgalmi adatait lehet elfogadni, igazságügyi ingatlanértékelési kérdések vonatkozásában ezek használata kötelezőnek tekinthető. Az illetékhivatal rendelkezésére állnak az adásvételi, ajándékozási és örökösödési stb. jogcímen létrejött tulajdonszerzések adatai. (Ezek az ún. „tranzakciós” adatok.) A szakirodalomból ismert, hogy a vételár és a valós forgalmi érték között létezik ugyan korreláció, de a két adat között szorosabb összefüggés csak nagyszámú tranzakciós minta esetén várható. Kiszámú adatból ugyanis a statisztikai függetlenség és reprezentativitás követelményeit kielégítő következtetést nem lehet levonni.

Az illetékhivatali adatok – felhasználási szempontból – egyéb módszertani problémát is felvethetnek. Az adatok ugyanis csak az ingatlanok helyrajzi számát, az utcát, a házszámot, a telek területét, valamint a szerződésben rögzített vételárat – az illetékhivatal által elfogadott illeték-alapot – tartalmazzák. Ugyanakkor a lakóingatlan beépített alapterülete, a helyiségek belső hasznos alapterülete, továbbá az ingatlan minőségére, használhatóságára, esetleges

avultságra vonatkozó adatok teljességgel hiányoznak. A hivatkozott hiányosságok következtében, releváns minősítő jegyek nélkül, ismeretlen tranzakciós háttérrel rendelkező illetékhivatali alaphalmazt tudunk csak felhasználni. Ezek a problémák és hiányosságok azt eredményezik, hogy az ingatlan értékére csak korlátozottan megalapozott tényállításokat tudunk megfogalmazni.

A szakértő a bírósági kirendelésre előterjesztett szakvéleményében csak objektív műszaki tényeket és a tényekből levonható következtetéseket terjeszthet elő. A peres ügy eldöntésére vonatkozó mindennemű utalástól, véleményről tartózkodnia kell. A rendelkezésre álló tények mérlegelése és az ügy eldöntése a bíróság kizárólagos hatáskörébe tartozik.

Az Igazságügyi Műszaki Szakértői Bizottság (IMSZB) szakvélemény-felülvizsgálati tevékenységében (2004–2013. év között) előfordult olyan szakvélemény is, amelyben a szakértő a torony építése után öt évvel az értékcsökkenést – részletes indoklás mellőzésével – kizárólag „elektroszmog”-ra hivatkozva a forgalmi érték 35%-ában határozta meg. A 35%-os értékcsökkenés figyelembevételével egy húszmillió forint forgalmi értéket képviselő családi ház értékcsökkenése hétmillió forintot tenne ki. Ez az értékcsökkenés teljesen irreális, ezt bizonyítja, hogy az eljáró bíróság ítéletében 10 %-os értékcsökkenést állapított meg.

Az igazságügyi szakértő kiterjedt ingatlanforgalmi információ birtokában alapos vizsgálat és elemzés alapján, legjobb tudása szerint terjeszti elő szakvéleményét, amely azonban sohasem tekinthető „objektív ténynek”. Címében is benne van, hogy az előterjesztett munka a szakértő véleménye. A szakvélemény a perben bizonyítékként – bizonyítási eszközként – szerepel, és mint ilyen a bíróság szabad mérlegelésének van alárendelve. A Polgári perrendtartás (Pp) szerint a bíróságnak joga van újabb szakértőt kirendelni, illetve az IMSZB-t – 2013. évtől MISZT-t – felkérni felülvizsgálati szakvélemény, illetve testületi szakvélemény előterjesztésére.

Kártérítési ügyek bírósági rendezése

Figyelemreméltó a mobiltornyok által előidézett értékcsökkenés bírósági rendezésében tapasztalható kétféleség, amely a szakértői és ítélkezési gyakorlat között tapasztalható. A bírósági kirendelő végzések értelmében az ingatlan-értékbecsléssel foglalkozó szakértőknek az ingatlanok forgalmi értékét és a torony által előidézett értékcsökkenés mértékét kell megállapítani. Ez az értékcsökkenés az átjátszótornyok építése és a perek megindítása közötti időkorlát (általában 2–5 év) miatt reprezentatív forgalmi értékből – a csekély tranzakciós mintára tekintettel – általában ki sem mutatható. A tornyok léte és üzeme ugyanakkor a környezetükben lévő lakóingatlanok terhére olyan „áthatasokat” fejtenek ki, amelyek részben objektív, részben szubjektív formában zavarják a torony környezetében lakó tulajdonosokat. Ezek az áthatasok a hatályos jog szerint általában kimerítik a „szükségtelen zavarás” fogalmát, ezáltal a környező ingatlanok forgalmi értékének csökkenését idézik elő.

Az ingatlanok értékcsökkenésének meghatározása ingatlanforgalmi szakkérdés. A szükségtelen zavarást előidéző tényezők – a torony magassága, a peres ingatlanokhoz viszonyított távolsága, a torony láthatósági viszonyai – meghatározása ugyanakkor inkább földmérőszakértők szakterületéhez tartozik. Ugyanis a földmérőszakértők a hivatkozott tényezőket pontosabban és szakszerűbben tudják meghatározni. A zavarás szükséges, illetve szükségtelen mértékének megállapítása ugyanakkor a bíróság kizárólagos hatáskörébe tartozik.

A Kúria és az Ítéltábla ítélkezési gyakorlata

Szakértői szempontból is hasznos lehet a Kúria (2012-ig Legfelsőbb Bíróság) ítélkezési gyakorlatának ismerete. Az IMSZB szakvélemény-felülvizsgálati tevékenységében szükségesnek látszott az Ítéltábla, a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) néhány

iránymutató eseti ítéletének, illetve – a bíróságok részére kötelező jellegű – jogegységi döntésének tanulmányozása.

– Legfelsőbb Bíróság Gfv. X. 337/2005/5 sz. ítéletében megállapítja, hogy a két felperesi ingatlan az antennatartó toronytól 200 m-en belül fekszik. A tulajdonosok ellenszenvvel viseltetnek a bázisállomással szemben, félnek a bizonytalantól, a sugárzástól, nagyobb szél esetén a torony fűtől hangot ad, zavarja a televízió- és rádióadást. A létesítmény a funkciójából adódóan környezetidegen. Az értékcsökkenés függ a toronytól való távolságtól, illetve a rálátás mértékétől. A bíróság hangsúlyozza, hogy önmagában az a tény, hogy az alperes az adótorony felépítésekor a jogszabályi előírásokat betartotta, nem alkalmas felelősségének kimentésére. A kimentéshez ugyanis azt kellett volna bizonyítania, hogy az adótorony mint elismerten társadalmi és közcélakat szolgáló beruházás csak az adott helyen volt kivitelezhető. Nem kimentési alap az alperesnek a gazdaságossági szempontokra, vagyis arra történő hivatkozása, hogy máshol is felépíthető lett volna az adótorony, csak nagyobb költségfordítással. A távközlési eszköz által okozott zavarás sérti az ingatlan tulajdonosok jogát, ezért az alperes a kártérítési felelősség megállapítása alól nem mentesül.

– Legfelsőbb Bíróság Pf. E. 21935/2005/2 sz. ítéletében megállapítja, hogy a 35 felperesi ingatlana az antennatoronytól 175 m–560 m közötti távolságban helyezkedik el. A közérdekből épült technikai berendezéseknek is meg kell teremtenie az összhangot a környezettel. Az alperes olyan helyen létesítette az átjátszótornyot, ahol az infrastruktúra kiépített, és ezzel a kivitelezés a legkisebb gazdasági ráfordítással volt megvalósítható. A közel azonos lefedettség azonban nagyobb távolságra is biztosítható lett volna. A torony az ingatlanforgalmat hátrányosan befolyásolta, létesítésével a Ptk.-ban szabályozott szomszédjogok sérültek.

Amennyiben a torony üzemeltetésével a szükségtelen zavarás elkerülhetetlen, úgy az alperes nem mentesül a kártérítési kötelezettség alól.

- Pfv. III. 21869/2011/8 sz. ítéletében a Kúria megállapítja, hogy a 31 felperes lakóingatlana közelében létesítette az alperes az átjátszótoronyt. A bíróságnak azt kellett figyelembe venni, hogy az értékcsökkenés mértékét több tényező is befolyásolhatja, és e körben a szubjektív körülményeknek is szerepe lehet. A sugárzástól való félelem, a félelemmel együtt járó ellenérzés és az e körben kialakult közvélekedés befolyásolhatja az ingatlanpiacon az ingatlanok forgalmi értékét, függetlenül attól, hogy a káros egészségügyi hatás természettudományos módszerrel bizonyított-e. A forgalmi érték csökkenését eredményező közvélekedés tehát egy objektivizálódott tény, amelyen felül nyilvánvalóan figyelembe kell venni az ingatlanok egyéb adottságait, így az egyes ingatlanoknak a létesítménytől való távolságát is.
- Pfv. III. 21708/2011/4 sz. ítéletében a Kúria megállapítja, hogy az alperes 50 m magas átjátszótoronyt létesített a felperesi ingatlanoktól 290–450 m közötti távolságra. A bíróság az ítékezés alapjául elfogadta a szakértőnek a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerével meghatározott forgalmi értéket, valamint a létesítmény által okozott, és forgalmi értékcsökkenést eredményező hátrányokat. A bíróság álláspontja szerint mindig az adott ingatlanok és környezetük sajátosságait értékelve kell vizsgálni a zavaró hatásokat és az ezekkel összefüggő forgalmi értékcsökkenést, amelyek bekövetkezésében szubjektív körülményeknek is szerepe lehet. E körben annak van jelentősége, hogy a sugárzástól való félelem, a félelemmel együtt járó ellenérzés és az e körben kialakult közvélekedés is befolyásolja az ingatlanpiacon az ingatlan forgalmi értékét, mert az ingatlan forgalmi értékére negatív módon hat ki, ezért figyelembevétele nem

mellőzhető. Téves tehát az alperes hivatkozása arra, hogy ez a körülmény „dogmaként” került értékelésre, mert a forgalmi értékcsökkenést eredményező közvélekedés egy objektivizálódott tény.

- Ítéltáblák elvi állásfoglalásai (Bírósági Döntések Tára 2013/4/53)
- I. A szomszédjogi sérelemre alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás tilalmának megsértésével keletkezett károk megtérítése iránti követeléseket a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre vonatkozó általános szabályok alapján kell elbírálni.
- II. Az üdülő- és lakóingatlanok közvetlen közelében épített fém szerkezetű mobilátjátszó-torony több szempontból és jelentős mértékben zavarja a szomszédos ingatlanok használóit, amely zavarás az észszerű tűrési határokon kívül esik.
A zavarás jogkövetkezményeként elégséges és arányos, ha a birtoklásában zavart fél vagyoni kompenzációt kap; a jelentős költséggel megvalósult közérdekű beruházás esetén túlzó, aránytalan és szükségtelen az építmény elbontása.
- III. Az értékcsökkenésben jelentkező kár nem szűkíthető le az ingatlan forgalmi értékének csökkenésére. Az olyan ingatlan használati értéke, amelynek közvetlen közelében egy magas, fém szerkezetű mobilátjátszó-torony létesült – a zavarás ténye folytán – alacsonyabb, mint amelynek közelében ilyen nem épült, és a zavaró hatás nem érvényesül. A vagyoni hátrány akkor is beáll, ha egyéb tényezők miatt az ingatlanforgalom csekély, a forgalmi értékvesztés adatokkal nehezebben alátámasztható.
Az ítéltáblák elvi állásfoglalásai és eseti döntései iránymutatók az ítéltáblák, a törvényszékek, valamint a városi és járási bíróságok részére.

Az I., II. és III. alatt közölt állásfoglalásokat szó szerint idéztem.

A Legfelsőbb Bíróság és a Kúria hivatkozott ítéleteiből az állapítható meg, hogy az átjátszótoronytól 500 m-en belül fekvő ingatlanok vonatkozásában a megállapított értékvesztés a forgalmi érték 10%-a, míg az 500–1000 m között fekvő ingatlanok vonatkozásában a megállapított értékcsökkenés a forgalmi érték 5%-a. 1000 m-nél nagyobb távolságra fekvő ingatlanok vonatkozásában értékcsökkenés nem került megállapításra. Amennyiben a felperesi ingatlanok területéről a torony csak részben látszik, úgy a megállapított értékcsökkenés – a láthatóság mértékében – 1-2% módosításra került sor.

A hivatkozott Legfelsőbb Bíróság, valamint a Kúria ítéleteit lényegileg szó szerint (lerövidítve) közöltem, így lehetőségünk van a bírói fórumok – műszaki szövegezéstől és indoklási módtól eltérő – jogi nyelvezetének, érvelésének és ítéleti indoklásának tanulmányozására.

A szerző 1957-től igazságügyi szakértő, 2004–2013. között az Igazságügyi Műszaki Szakértői Bizottság elnöki teendőit látta el.

Irodalom

- Horváth Kálmán – Hajnal István 2014. Value Impairment of Contaminated Real Estate. Periodica Polytechnica. Social and Management Sciences. Budapest DOI: [10.3311/PPSo.7389](https://doi.org/10.3311/PPSo.7389)
- Horváth Kálmán 1995. A földmérő szakértői munka szempontjai a peres eljárásban. Geodézia és Kartográfia. 47. évf. 3. sz. Budapest.
- Molnár Gyula 1976. Az igazságügyi szakértői vizsgálatok kézikönyve. Budapest.
- Rácz Zsolt 2007. Mobil hálózatok hatósági szempontból. Igazságügyi Szakértő VI. évf. 2. sz.
- Thuróczy György 2007. Az elektromágneses terek környezet-egészségügyi kérdései a mobiltelefon bázisállomások témakörében. Igazságügyi Szakértő VI. évf. 2. sz.
- Bírósági Határozatok (BH) 2005. és 2011. Bírósági Döntések Tára (BDT) 2013.

Dr. Sc. Horváth Kálmán
professor emeritus

BME Általános és Felsőgeodézia
Tanszék
horvath.kalman@index.hu